

RHL International

# Property Market Express 房地产市场快讯

JAN 2025

ISSUE NO.289



**HONG KONG PROPERTY**  
香港物业市场透视

**MAINLAND CHINA PROPERTY**  
中国内地物业市场透视

[www.rhl-int.com](http://www.rhl-int.com)

行业 / 市场调查  
及投资可行性分析

刘诗韵测量师  
serena@rhl-int.com  
(852) 3408 3398

地政规划 / 测量事务

彭志杰先生  
calvin@rhl-int.com  
(852) 3408 3163

香港物业估值

黄健雄先生  
tony@rhl-int.com  
(852) 3408 3322

中国内地、澳门及海外  
估值

陈晞测量师  
jessie@rhl-int.com  
(852) 3408 3302

企业估值

金融工具估值  
刘震宇先生  
alex@rhl-int.com  
(852) 3408 3328

集团简介

永利行集团成立于1972年，为亚洲区主要的专业估值及房地产顾问服务公司，为客户提供高质素的企业估值及咨询，以及综合房地产顾问及专业测量服务。我们活跃于业界多年，服务对象涵盖商业机构、政府及公营机构及团体，凭借敏锐的市场触觉及专业严谨的态度，我们竭诚为客户提供度身定造的优质服务，以满足其独特的业务要求。

专业团队

集团的专业队伍持有财务及/或房地产相关专业学历，并拥有国际学会认可之专业资格。当中包括特会计师、金融风险管理局以及注册测量师。我们的队伍以广博的经验及市场认知，挚诚为客户提供优越服务。

集团除提供高水平之专业服务并符合地区专业学会及政府法规之要求外，亦紧跟国际认可水平，以达至符合客户之需要。

企业顾问

在中国内地营运公司及与海外公司合作的丰富经验使我们今天能为海外及内地企业出谋献策提供全面解决方案的企业顾问。我们优秀的团队提供全面优越的企业咨询顾问服务。服务范畴涵盖房地产及其它行业，当中包括有天然气、绿色能源及金融等。

- 行业的市场调研及分析
- 项目可行性研究及咨询
- 财务分析
- 投资咨询
- 尽职调查
- 估值 (房地产估值、商业估值、机器设备估值)
- 企业估值咨询

# 目录

## 香港物业 市场透视

- 金管局的好意能换来好市况吗？ P.4-7

## 香港通讯

- 旺角先达广场铺位投资者  
1个月「摸货」神速获利赚过半 P.8
- 大角咀永发大楼获批强拍 P.9

## 工厦市场最速报

P.10-12

## 中国内地通讯

- 中央政府启动全国百万城中村改造计划 P.14
- 物流业经济见曙光 - 2024年11月份  
中国仓储指数回升 P.15
- 主要城市住宅价格指数  
(2024年11月) P.16
- 主要卖地记录  
(2024年12月) P.17-18



香港物业-市场透视

金管局的好意能换来好市况吗？

## 香港物业 - 市场透视

### 金管局的好意能换来好市况吗？

金融管理局（「金管局」）早前向银行发出指引，推出一项特别安排，容许放宽最高按揭贷款成数和「供款与入息比率」上限的监管要求，以便银行可以协助于2021至2023年选择了建筑期付款的楼花住宅物业用家完成物业交易。究竟今次措施意味甚么？对大市又有何影响？

金管局指出，过去三年，差饷物业估价署住宅楼价指数从高位下调超过25%。部分购入楼花住宅物业并选择建筑期付款的用家，在申请按揭贷款时，可能因为物业估价低于成交价，而面临额外筹措首期的困难。与此同时，亦有部分银行向金管局表示，希望在风险可控的情况下帮助这些有实际困难的用家。

考虑各方面的意见后，金管局决定在银行物业按揭贷款业务风险得到妥善管理的前提下，可以推出一项特别安排，协助于楼市高位以建筑期付款购入楼花住宅物业的用家。在这项特别安排下，银行可以向合资格用家提供最高八成的按揭贷款，以及上调「供款与入息比率」上限至六成。但这项特别安排只涵盖于2021年1月1日至2023年12月31日签订临时买卖合约，并且以建筑期付款的自用楼花住宅物业，而有关物业的按揭申请日期为今日或以后。此外，申请按揭时的物业估价须要低于成交价。

#### "前瞻策略顾问服务"

- 分析经济、社会及政策对房地产市场的影响
- 监察社会及经济的趋势
- 预测市场趋势

换言之，在指定年份内购买一手楼花住宅物业，而又选择以建筑期付款的用家，即使现在的物业估值已较当时购入价下跌，银行仍可以考虑为他们提供物业按揭贷款。在放宽供款入息比率上限后，买家更易通过入息审查，而放宽最高按揭贷款成数也能够协助买家轻松上会，减轻买家压力，对市场无疑起一定正面作用。

可是，帮助买家完成置业梦的背后隐忧其实不容忽视。若果现时因为楼价大幅下跌，令大批数年前高位买入的单位估价不足，银行未能批出按揭贷款，置业梦梦碎事少，但届时市场将会涌现大量因估价不足而导致挹订的个案，对楼市整体情绪造成负面影响事大，更会严重打击市民的置业信心。



部分购入楼花住宅物业并选择建筑期付款的用家，在申请按揭贷款时，可能因为物业估价低于成交价，而面临额外筹措首期的困难。

(图片来源: Canva 图库)

#### "前瞻策略顾问服务"

- 财务可行性和经济可行性评估
- 提供增值可靠的实施计划

同时，当买家的收入占有逾一半均用作供楼开支时，需要承担不少财务风险，尤其现时楼市仍然未有大幅好转的迹象下，以行政手法让勉强能够负担供楼支出的买家继续置业，现象并非健康，亦难免有点制造置业率高的自欺欺人现象。

要留意的是，如果楼花住宅物业市值较成交价有所下跌，银行会用按揭贷款申请时的物业估值计算贷款金额，因此最后批出的贷款金额会较买家原本的预期少，并且难免被标签为负资产。

总括而言，新指引虽然有利也有弊，但希望不要好心做坏事，同时寄望2025年楼市可以早日向好，市场不再需要这些特别手段。

**彭志杰先生**

笔者 - 香港物业市场透视

"土地发展及规划专业服务"

- 更改土地用途 / 换地申请
- 补地价金额评估
- 申请临时豁免书

## 香港通讯

### 旺角先达广场铺位投资者 1个月「摸货」神速获利赚过半

虽然零售市道疲弱，铺位价值亦不及早年，不过部分铺位近日罕有出现短炒获利个案。旺角先达广场一个铺位最新以48万港元「摸货」售出，实用呎价10,000港元。炒家持货仅1个月，账面快速获利17万港元，赚幅高达55%。

综合市场消息，该铺为先达广场2楼S62号铺，实用面积约48平方呎。投资者于2024年9月中以31万港元购入铺位后，随即于10月「摸货」售出，成交价48万港元。换言之，该炒家持货约1个月，账面获利17万港元，期内卖贵55%。

是次铺位的上手业主于2000年以102.8万港元购入物业，按早前31万港元售价计算，账面蚀让71.8万港元，贬值幅度高达7成。



有投资者在9月购入旺角先达广场一个铺位后，  
随即在10月以高于买入价近半转手获利。

(图片来源：永利行图库)

#### "策略投资咨询服务"

- 与交易双方商讨交易条款
- 房地产交易咨询服务
- 提供市场研究及分析



## 香港通讯

### 大角咀永发大楼获批强拍

有发展商继续扩展其位于大角咀区的发展范围，有发展商刚获土地审裁处批出强拍令，收购福泽街永发大楼，拍卖底价2.86亿港元，日后或有机会成为利奥坊系列其中一期。

永发大楼位于福泽街24至30号，于1964年落成，位处利奥坊·晓岸、利奥坊·曦岸及利奥坊·凯岸之间、奥城·西岸旁边，占地约5,600平方呎，目前为2座6层高的旧楼。据传媒报道，发展商于2023年10月递交强拍申请时，当时集合项目约93.75%业权，目前已增至约97.92%。

大厦坐落于住宅（甲类）用地，若以纯住宅发展，发展地积比率为8.5倍，若作商住发展，地积比率则为9倍，可建楼面分别约4.76万方呎或5.04万方呎。



永发大楼座落于多个新住宅项目之中。  
(图片来源：永利行图库)

#### "环球专业合作,咨询及促成服务"

- 支持及促成中国内地专业服务供货商向其客户提供跨境专业服务
- 就不同地方的价值评估标准差异提供咨询

# 工厦市场最速报

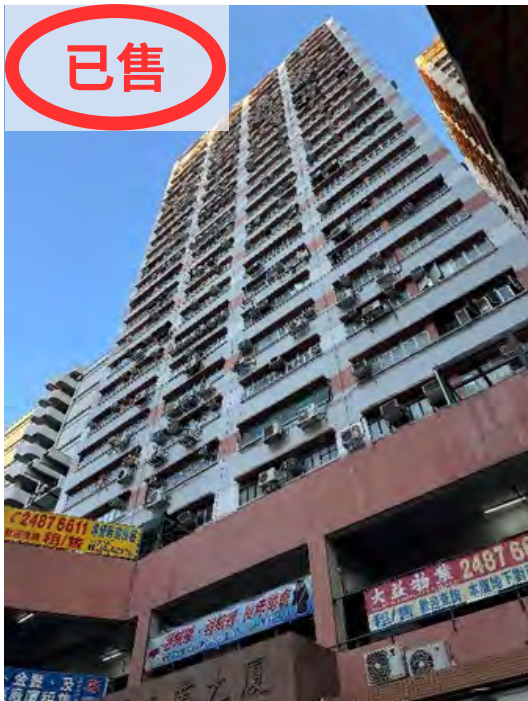
## 市场买/租工厦物业交易情况

九龙湾



地址:	九龙湾宏泰道12号荣发工业大厦 3楼4室
成交金额: (2024年11月成交)	600万港元
实用面积:	1,416呎
实用呎价:	4,237港元 / 呎
由2012年5月起,	
持货期内物业 价格变动:	+20%
持货期内大市 价格变动:	+46.5% (按差估署私人分层工厂大厦售价指数)

葵芳



地址:	葵芳大连排道144-150号 金丰工业大厦7楼U室
成交金额: (2024年11月成交)	215万港元
实用面积:	510呎
实用呎价:	4,216港元 / 呎
由2006年8月起,	
持货期内物业 价格变动:	+396.5%
持货期内大市 价格变动:	+315.8% (按差估署私人分层工厂大厦售价指数)

### "前瞻策略顾问服务"

- 分析经济、社会及政策对房地产市场的影响
- 监察社会及经济的趋势
- 预测市场趋势

# 工厦市场最速报

## 市场买/租工厦物业交易情况

### 火炭



已租

地址:	沙田火炭坳背湾街27-31号 协兴工业中心14楼D室
由2024年9月起,	
每月租金:	93,500港元
实用面积:	5,216呎
实用呎租:	17.9港元 / 呎

### 长沙湾



已租

地址:	长沙湾青山道479-479A号 丽昌工厂大厦2楼3室
2024年8月签订, 由2024年3月起,	
每月租金:	116,000港元
实用面积:	8,369呎
实用呎租:	13.9港元 / 呎

"前瞻策略顾问服务"

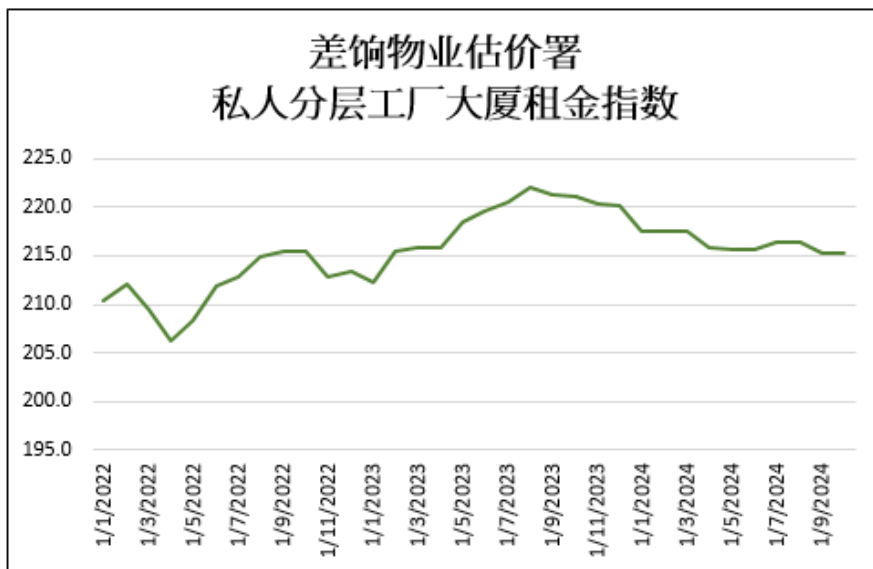
- 财务可行性和经济可行性评估
- 提供增值可靠的实施计划

# 工厦市场最速报

## 市场买/租工厦物业交易情况

土地注册处商厦物业买卖注册小统计	
2024年第2季注册宗数:	491宗
2024年第3季注册宗数:	450宗
10月工厦物业成交金额:	约7.24亿港元
11月工厦物业成交金额:	约13.87亿港元
成交金额按月变化:	+91.6%
资料来源: 土地注册处及中原数据物业资料库。	

综合土地注册处及差饷物业估价署数据显示, 2024年第三季, 工厦买卖注册宗数有450宗, 较今年第二季减少8.4%, 但11月份成交总值则按月增加逾九成。不过, 售价指数缺乏支持并继续向下, 根据私人分层工厂大厦售价指数, 指数在2022年曾短暂重上近年高位后持续下调。至于租金指数在2024年偏向横行, 虽然未有向上, 但由于工厦租金较商厦普遍便宜, 而市场对工厦合法地用作为办公室的需求仍在, 因此对工厦租金仍有一定支持。按目前市况, 相信2024年工厦租金最终全年调整不多于2%。



- "土地发展及规划专业服务"
- 更改土地用途 / 换地申请
  - 补地价金额评估
  - 申请临时豁免书



## 中国内地通讯

- 中央政府启动全国百万城中村改造计划
- 物流业经济见曙光 - 2024年11月份中国仓储指数回升
- 主要城市住宅价格指数 (2024年11月)
- 主要卖地记录 (2024年12月)

## 中国内地通讯

# 中央政府启动全国百万城中村改造计划

2024年10月17日，住房和城乡建设部公布了全国约100万个城中村和危旧房的城市更新总体规划，大部分项目位于35个大中型主要城市内。

以往城市改造项目的痛点，主要是资金问题。针对这一问题，政府提供的解决方案包括：（一）允许金融机构对各种特定项目提供专项贷款；（二）地方政府可以发行专项债券；（三）给予税费优惠。

采用货币化方式进行城市改造，居民可以自由选择房型、地点等，选择市场上现有的房屋，不用再另外建设安置房，有利于住宅市场的销售。同时，高效解决严重老化的房屋，消除安全隐患。

政策推出后，各大城市积极推进。其中11月28日中央政府发放贷款支持广州海珠新中轴区项目。首期贷款为5,050万元人民币。更新面积约281.75公顷，包括2条村、8个旧镇和20家旧工业厂房。



广州城中村。  
(图片来源：网上图片)

### "策略投资咨询服务"

- 与交易双方商讨交易条款
- 房地产交易咨询服务
- 提供市场研究及分析

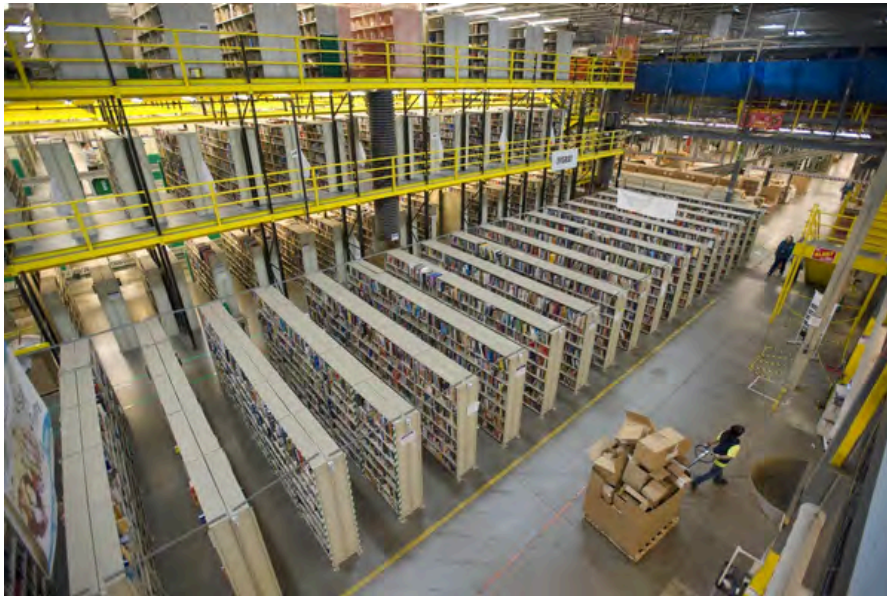
## 中国内地通讯

# 物流业经济见曙光 - 2024年11月份 中国仓储指数回升

据调查，2024年11月份的中国仓储指数为52.4%，较上月回升3个百分点，物流业稳步增长。其中新订单指数为54%，较上月大幅回升6.2个百分点，结束之前连续五个月的下行趋势，这说明仓储需求明显回升。

下半年物流仓储指数的回升，与年末各大网购的大型促销活动有关，比如双十一、黑五及圣诞节等活动，同时也与跨境电商发展有关，2024年内地跨境电商的出口量创历史新高。

物流业的发展将带动物流地产的发展，物流地产供应量于2023年达到高位，部分城市竞争较为激烈，得益于跨境电商的扩展，预期将缓解空置率以及有利租金回稳。



2024年内地跨境电商的出口量创历史新高。  
(图片来源：网上图片)

### "环球专业合作,咨询及促成服务"

- 支持及促成中国内地专业服务供货商向其客户提供跨境专业服务
- 就不同地方的价值评估标准差异提供咨询

## 中国内地通讯

## 主要城市住宅价格指数 (2024年11月)

城市	样本均价(元人民币/平方米)	环比涨跌(%)	城市	样本均价(元人民币/平方米)	环比涨跌(%)
上海	56,000	1.32	北京	45,547	-0.03
重庆	11,623	-0.19	天津	15,149	-0.33
广州	24,683	-0.02	深圳	52,684	-0.13
南京	25,353	0.51	杭州	30,560	0.15
成都	13,837	1.27	武汉	13,300	0.53
大连	13,632	0.02	苏州	18,872	0.70
西安	12,842	-0.08	厦门	29,188	0.13
宁波	20,297	1.34	长沙	9,602	0.02
无锡	14,322	-0.25	东莞	18,871	-0.67
沈阳	9,825	0.05	福州	17,264	-0.04

资料来源：房天下百城价格指数

## "前瞻策略顾问服务"

- 分析经济、社会及政策对房地产市场的影响
- 监察社会及经济的趋势
- 预测市场趋势



## 中国内地通讯

# 主要卖地记录 (2024年12月)

宁波市-居住用地	
成交日:	10-12-2024
地址:	新城河37-A地块, 白沙路街道
成交价:	907,870,000 元人民币
用地性质:	R2二类居住用地
建设用地面积:	64,228 平方米
规划建筑面积:	109,188 平方米
容积率:	1.7
楼面地价 (每平方米):	8,315 元人民币

厦门市-商务金融用地	
成交日:	10-12-2024
地址:	湖里区湖边水库片区金边路与五缘湾道交叉口西南侧
成交价:	980,000,000 元人民币
用地性质:	商务金融用地
建设用地面积:	101,185 平方米
规划建筑面积:	225,643 平方米
容积率:	2.23
楼面地价 (每平方米):	4,343 元人民币

"前瞻策略顾问服务"

- 财务可行性和经济可行性评估
- 提供增值可靠的实施计划

## 中国内地通讯

# 主要卖地记录 (2024年12月)

惠州市-工业用地	
成交日:	09-12-2024
地址:	惠州市汝湖中心区北部工业区JBD91-02-01-03地块
成交价:	24,300,000 元人民币
用地性质:	M1工业用地
建设用地面积:	24,252 平方米
规划建筑面积:	60,630 平方米
容积率:	2.5
楼面地价 (每平方米):	401 元人民币

"土地发展及规划专业服务"

- 更改土地用途 / 换地申请
- 补地价金额评估
- 申请临时豁免书

## 联系

(852) 3408 3188

(852) 2730 6212

(852) 5307 9925 (WhatsApp)



## 电子邮件

info@rhl-int.com



## 网站

www.rhl-int.com



## 微信

永利行评估



微信公众号  
永利行评估



本档/刊物由永利行国际有限公司及/或其附属公司(永利行)之专业人士提供作数据参考之用，有关应用将视乎个别情况处理。此档/刊物并非永利行之任何正式建议或承诺。永利行已尽量合理和审慎地编制此数据。永利行建议阁下在作出任何影响财务状况或商业经营的决定前，寻求适当的专业意见。永利行对因选用此等资料而导致的任何损失概不负责。

数据源: 土地注册处, 中估联行数据库及永利行市场研究部

相片源: CANVA图库及永利行图库

©2024 永利行国际有限公司版权所有，保留一切权利。

